

# SANEAMIENTO POR VICIOS OCULTOS

Las acciones edilicias

*José Ramón de Verda y Beamonte*



*Colección Textos de Jurisprudencia*





# Saneamiento por vicios ocultos

Las acciones edilicias

José Ramón de Verda y Beamonte



COLECCIÓN TEXTOS DE JURISPRUDENCIA

© 2009 Editorial Universidad del Rosario  
© 2009 Universidad Colegio Mayor de Nuestra Señora del Rosario,  
Facultad de Jurisprudencia  
© 2009 José Ramón de Verda y Beamonte

ISBN: 978-958-738-038-5

Primera edición: *Saneamiento por vicios ocultos: las acciones edilicias*. Verda y Beamonte,  
José Ramón D., Avanzalá a Thomas Company. España, 2004.

Esta edición se realiza por:  
Cortesía de Thomson Reuters para la Editorial Universidad del Rosario

Primera edición: Bogotá, D.C., agosto de 2009  
Coordinación editorial: Editorial Universidad del Rosario  
Diseño de cubierta: Lucelly Anacondas  
Diagramación: Margoth C. de Olivos  
Imprenta: XPress Estudio Gráfico  
Editorial Universidad del Rosario  
Cra. 7 No. 13-41, oficina 501. Tel.: 2970200, ext. 7724  
editorial@urosario.edu.co

Todos los derechos reservados.  
Esta obra no puede ser reproducida sin el permiso previo escrito  
de la Editorial Universidad del Rosario.

---

VERDA Y BEAMONTE, José Ramón de  
*Saneamiento por vicios ocultos: las acciones edilicias* / José Ramón de Verda y  
Beamonte.—Facultad de Jurisprudencia. Bogotá: Editorial Universidad del Rosario, 2009.  
328 p.—(Colección Textos de jurisprudencia).

ISBN: 978-958-738-038-5

Derecho civil / Responsabilidad civil – Colombia / Derecho comercial / Contratos –  
legislación / Contratos administrativos / I. Título / II. Serie.

346.022 SCDD 20

---

Impreso y hecho en Colombia  
*Printed and made in Colombia*

# Contenido

Prólogo de Vicente L. Montés Penadés .....	15
Introducción.....	18

## CAPÍTULO I

### **La noción de “vicio” del artículo 1484 del Código Civil**

I. Consideraciones preliminares .....	30
II. El estado de la cuestión en la doctrina científica .....	31
1. La noción conceptual .....	31
2. La noción funcional .....	35
III. Crítica de la noción conceptual de “vicio” .....	41
1. El argumento analógico: el art. 1494.II C.C. ....	44
2. El argumento de Derecho comparado: la dicotomía entre “vicio” y “ausencia de cualidad” en el Código Civil italiano .....	48
2.1. Planteamiento de la cuestión.....	48
2.2. La aproximación entre el régimen legal del saneamiento y el del incumplimiento por ausencia de cualidad.....	51
2.3. Recapitulación.....	54
3. El argumento lógico: la necesidad de coordinar las acciones edilicias con los remedios generales del Derecho de obligaciones .....	56
3.1. Acciones edilicias y acción de anulación por error .....	57
3.2. Acciones edilicias y acciones de incumplimiento .....	63
3.3. Recapitulación.....	69
IV. La posición de la jurisprudencia.....	74
1. Examen de la jurisprudencia del Tribunal Supremo .....	74
2. Examen de la jurisprudencia de instancia.....	80

3. Defectos considerados como vicios relevantes en el sentido del art. 1484 C.C.....	86
V. Conclusiones: la asunción de la noción funcional de “vicio” .....	90

## CAPÍTULO II

### El vicio relevante a efectos del saneamiento

I. Consideraciones preliminares .....	96
II. El carácter oculto del vicio.....	97
1. El vicio manifiesto .....	97
1.1. El grado de diligencia exigible al comprador profano en el examen de la cosa .....	99
1.2. El asesoramiento de expertos.....	100
1.3. La influencia del comportamiento precontractual del vendedor en la calificación del vicio como oculto o como manifiesto .....	104
1.3.1. La declaración de que la cosa carece de vicios.....	104
1.3.2. Las declaraciones inexactas sobre el estado de la cosa .....	105
1.3.3. Las maniobras tendentes a la ocultación de los defectos de la cosa .....	106
1.4. Casuística jurisprudencial.....	106
1.4.1. Vicios considerados como manifiestos .....	107
1.4.2. Vicios considerados como ocultos.....	108
2. El defecto reconocible mediante el uso de una mínima diligencia por el comprador perito .....	113
2.1. La noción de perito a efectos del artículo 1484 del Código Civil.....	114
2.2. Sobre la posibilidad de que una persona jurídica sea considerada perito .....	115
2.3. Casuística jurisprudencial.....	116
3. El defecto efectivamente conocido por el comprador .....	116
3.1. Casuística jurisprudencial.....	119

III. Preexistencia al tiempo de la conclusión del contrato.....	121
1. Posibilidad de ejercicio de las acciones edilicias por vicios todavía no manifestados .....	122
2. Irresponsabilidad del vendedor por los defectos sobrevenidos después de la conclusión del contrato .....	125
3. La prueba de la preexistencia del vicio .....	126
3.1. El recurso a la prueba por presunciones.....	126
3.2. La inversión de la carga de la prueba en los contratos en los que interviene un consumidor .....	127
IV. El requisito de la gravedad del vicio.....	129
1. Sentido de la exigencia del requisito de la gravedad.....	131
1.1. Explicación a partir de la noción conceptual de ‘vicio’ .....	131
1.2. Explicación a partir de la noción funcional de ‘vicio’ .....	133
2. La falta de armonía entre la tipificación del vicio relevante y los remedios jurídicos con los que cuenta el comprador de una cosa defectuosa.....	135
2.1. El estado de la cuestión en el Código Civil francés .....	139
2.2. La influencia de DOMAT y de POTHIER en la redacción de los artículos 1641 y 1644 del Código Civil francés.....	150
2.2.1. La influencia de DOMAT en la redacción del artículo 1641 del “Code” .....	150
2.2.2. La influencia de POTHIER en la redacción del artículo 1644 del “Code” .....	153
3. Conclusión: la distinción entre ‘vicio relevante’ y ‘vicio redhibitorio’ .....	154
4. El requisito de la gravedad en la práctica jurisprudencial .....	156
4.1. Examen de la jurisprudencia del Tribunal Supremo.....	156
4.2. Examen de la jurisprudencia de instancia .....	161
4.2.1. Sentencias que consideran la gravedad como un requisito de todo ‘vicio relevante’, recaídas en juicios rescisorios .....	161
4.2.2. Sentencias que consideran la gravedad como un requisito de todo ‘vicio relevante’, recaídas en juicios en los que se ejercita la acción estimatoria..	165

4.2.3. Sentencias que consideran la gravedad, exclusivamente, como un requisito del ‘vicio redhibitorio’ .....	171
4.3. A modo de síntesis .....	175
V. El plazo de ejercicio de las acciones edilicias.....	177
1. Calificación jurisprudencial como plazo de caducidad .....	178
2. Fijación del <i>dies a quo</i> para el cómputo del plazo .....	181
3. La entrega de la cosa no es presupuesto para el ejercicio de las acciones edilicias .....	182
4. La posibilidad de modificación convencional del plazo .....	183
5. Inaplicación del plazo de caducidad de las acciones edilicias a la acción para exigir la indemnización de daños y perjuicios derivados de la <i>culpa in contrahendo</i> del vendedor de mala fe.....	184
6. Inaplicación del plazo de caducidad de las acciones edilicias a la acción declarativa de la nulidad del contrato de compraventa de animales que padezcan enfermedades contagiosas .....	191

### CAPÍTULO III

#### Fundamento y naturaleza de las acciones edilicias

I. Consideraciones preliminares .....	196
II. La explicación en clave de error .....	203
1. Planteamiento de la cuestión .....	203
2. Consideraciones críticas.....	207
2.1. La falta de identidad entre los supuestos de hecho contemplados en los arts. 1484 y 1266 C.C.....	208
2.1.1. Vicio oculto y error esencial .....	208
2.1.2. Vicio oculto y error excusable .....	210
2.2. El significado del error del comprador en las acciones edilicias.....	213
2.3. La diversidad de consecuencias jurídicas ligadas al ejercicio de las acciones .....	217



2.4. La posibilidad de exclusión convencional de la obligación de saneamiento, frente a la inderogabilidad de las normas de protección del consentimiento .....	219
3. Recapitulación: la compatibilidad de las acciones edilicias con la acción de anulación por error.....	220
III. La explicación en clave de incumplimiento .....	223
1. Planteamiento de la cuestión .....	223
2. Consideraciones críticas.....	228
2.1. El art. 1486.I C.C. no contempla los remedios jurídicos típicos frente a una situación de incumplimiento .....	228
2.2. El problema de coordinación de las acciones edilicias con las acciones generales de incumplimiento.....	230
2.3. La autonomía de la obligación de saneamiento respecto de la obligación de entrega.....	232
2.3.1. El objeto de la obligación de entrega en la compraventa de una cosa específica .....	234
2.3.2. El objeto de la obligación de entrega en la compraventa de una cosa genérica.....	240
3. Recapitulación: la autonomía de la obligación de saneamiento y la inaplicación de las acciones edilicias en la compraventa de una cosa genérica.....	245
IV. Explicación en clave de lesión .....	248
1. Planteamiento de la cuestión .....	248
2. Justificación de la atribución al vendedor del riesgo de la existencia de vicios ocultos .....	248
2.1. La mayor facilidad del vendedor para el conocimiento de los vicios ocultos de la cosa vendida .....	260
2.2. Responsabilidad por razón de la creación del riesgo.....	260
3. Naturaleza de las acciones edilicias .....	261
3.1. La concepción de la acción redhibitoria como una acción rescisoria .....	262
3.2. La configuración de la acción estimatoria como un remedio jurídico tendente a operar una modificación unilateral del contrato.....	266

3.2.1. Acción estimatoria y reparación de los vicios .....	268
3.2.2. Acción estimatoria e indemnización de daños y perjuicios .....	270
V. Confrontación de la tesis propuesta con la práctica jurisprudencial .	274
1. Planteamiento de la cuestión .....	274
2. La doctrina jurisprudencial del <i>aliud pro alio</i> .....	275
3. La coordinación de las acciones edilicias con las de incumplimiento en la jurisprudencia.....	279
3.1. La tesis de la compatibilidad de las acciones .....	279
3.2. La tesis de la incompatibilidad de las acciones .....	283
4. Valoración de la doctrina jurisprudencial del <i>aliud pro alis</i> , a la luz de la orientación jurisprudencial prevalente hoy .....	292
4.1. La superposición de las nociones de ‘vicio redhibitorio’ y de <i>aliud pro alio</i> .....	293
4.2. La distinción entre vicio oculto y <i>aliud pro alio</i> como un expediente práctico para desestimar las demandas del comprador mediante la constatación del transcurso del plazo de caducidad previsto para el ejercicio de las acciones edilicias .....	298
4.3. La incapacidad de la doctrina jurisprudencial del <i>aliud pro alio</i> para proteger al comprador frente a defectos que no determinen la total inhabilidad de la cosa para el uso al que se la destina .....	305
5. Reflexiones finales .....	308
Bibliografía.....	316

*A Vicente Montés, con agradecimiento.*

La presente monografía se enmarca en el Proyecto de Investigación “La tutela del comprador por los defectos de la cosa” (BJU 2001 – 3549), subvencionado por el Ministerio de Educación y Ciencia.

## Prólogo

He tenido ya el honroso encargo de prologar otra monografía del Dr. José Ramón de Verda, ahora Profesor Titular de Derecho Civil en este Departamento de la Universidad de Valencia, que fue publicada en 1999 bajo el título “Error y responsabilidad en el contrato”.

Decía entonces que estábamos ante un profesor dedicado, más que solvente, brillante, que lleva a cabo una tarea de investigación de alto nivel con estudios como el que entonces aparecía, y como el que hoy tiene el lector en sus manos, en que el autor basa sus siempre agudos y bien fundados juicios en una información abundante, bien seleccionada y ordenada, que expone con lenguaje culto y preciso, a través de un discurso perfectamente inteligible en el que se cuida especialmente que los desarrollos tangenciales o las explicaciones de aspectos accesorios o secundarios, pero muchas veces altamente sugerentes, no entorpezcan la linealidad de la exposición, de modo que resulten enriquecedores, ofreciendo matices, soluciones, debates o discusiones que pueden servir para la mejor comprensión del texto, pero no desvían el hilo conductor de la reflexión.

La opinión que entonces tenía debe ser ratificada y confirmada después de la lectura de este trabajo sobre “Las acciones edilicias”. El Dr. de Verda ha ganado madurez y profundidad de juicio, pero no ha perdido ni el tesón de acopiar documentación, ni la facilidad de exponer claramente el Derecho usual, ni el rigor en la crítica y explanación de los problemas a partir de una utilización prudente de los elementos hermenéuticos,

El estudio que ha llevado a cabo el Prof. de Verda ha incidido de modo especial en la tradición del Derecho común español y en el aporte doctrinal de base francesa que, como tantas veces ocurre, trae a la formación de los textos normativos españoles ingredientes de la tradición jurídica del país del “Code Civil” aun cuando, como ocurre en este caso, hayan llegado por camino tortuoso al primer cuerpo legal. El autor pone atención en los orígenes de la formulación del problema, y en su desarrollo doctrinal y jurisprudencial, incluso en textos



legales extravagantes, cuyas soluciones fueron finalmente a parar al “Code Civil”, y allí estaban cuando se procedía a las últimas tareas de formulación del Código Civil español. Con ello, trata de explicar soluciones que se insertan en la tradición jurídica española de modo tal que vienen a introducir variantes o matices a planteamientos ya conocidos en la tradición romanística que se plasmaba en Partidas y en la doctrina de los juristas. Las cuestiones y las resoluciones de la línea francesa fueron ampliamente debatidas por escoliastas y exégetas, cuya opinión, como el autor conoce y expone abundantemente, influyó notoriamente en las soluciones de la doctrina y de la jurisprudencia españolas, de modo que el doble influjo de un código sobre el otro y de una doctrina sobre el otro código, la otra doctrina y la correspondiente jurisprudencia son perfectamente perceptibles, y constituyen ese movimiento que CANNATA describía como “de los autores a los códigos y de los códigos a los autores”. Pues formados los textos codificados, su exégesis y su explicación sufrieron la impronta de la doctrina francesa posterior al *Code*, especialmente de la llamada *Ecole de l'Exegèse*. En la obra de la que nos venimos ocupando se estudia a fondo ese impacto y su influencia en la composición de las soluciones que se han tenido por Derecho consolidado o usual entre nosotros.

En el estudio del Dr. de Verda destaca la atención que se presta a la jurisprudencia. Las más importantes decisiones de la casación, pero también un significativo número de resoluciones de la jurisprudencia de mérito, han sido objeto de análisis y de comentario, hasta llegar a describir un panorama completo de las posiciones jurisprudenciales en la tarea de interpretación y de aplicación del subconjunto normativo formado por los preceptos que el Código Civil dedica al llamado “saneamiento por los defectos o gravámenes ocultos de la cosa vendida”, número 20 de la sección tercera del capítulo IV, Título IV del Libro IV del Código Civil. Una institución que la doctrina de origen, desde DOMAT, había situado en el exterior del tratamiento dedicado a los problemas de incumplimiento de la obligación, huyendo acaso de una imputación que en esta sede se hace difícil si se quiere partir de las ideas de culpa/dolo, al menos en el concepto que parece haberse generalizado en el llamado *ius commune*, y se busca por ello en la idea de buena fe, que conduce a la de un comportamiento diligente y adecuado según los cánones éticos, tal que pueda

determinar la excusabilidad del error en que pudiera encontrarse respecto de la idoneidad y de la sanidad de la cosa o que, en todo caso, sea irreproachable desde el punto de vista de las buenas costumbres. Pero que la jurisprudencia ha aproximado al tema de incumplimiento, al juego de los principios de identidad e integridad de la prestación (arts. 1157, 1166, etc. C.C.), probablemente, al menos en parte, para escapar del corto plazo de prescripción señalado por el artículo 1490 C.C., con lo que se ha generado un estado de confusión entre los vicios redhibitorios y el *aliud pro alio* que el autor analiza con visión certera y trata de replantear.

El minucioso análisis de las posiciones jurisprudenciales, la referencia abundante, cuando no exhaustiva, de la doctrina española, y la inclusión de las aportaciones francoitalianas sin perjuicio de referencias y de alusiones a la regulación alemana, ofrecen un cuadro completo de situación, un panorama detallado del funcionamiento y de los problemas que suscitan las “acciones edilicias”, en el que también se destacan su insuficiencia para la protección de compradores o adquirentes, más significativa en materia de protección de consumidores y usuarios. Soluciones cuya obsolescencia puede determinar que el legislador busque por otros medios la tuición de los operadores del tráfico, como parece que se está planteando la Comisión General de Codificación.

Con todo, el lector dispone ahora de un estudio completo, de muy buen tono teórico y de carácter señaladamente práctico, sobre esta institución, que se sigue desde su origen conceptual hasta sus problemas de encaje y de composición en el sistema actual. Una obra que manifiesta la presencia entre los juristas de un investigador universitario hecho y derecho, un verdadero profesor surgido del grupo de investigación del Departamento de Derecho Civil de la Universidad de Valencia, por lo que, en la medida en que pueda yo representar al colectivo de sus docentes e investigadores, quiero mostrar nuestra satisfacción, que seguro ha de compartir el lector en cuanto haya visto la monografía que ahora se presenta.

**Vicente L. Montés Penadés**

Catedrático de Derecho Civil

Valencia, febrero de 2004

## Introducción

I. Sin duda, cuando en Roma los ediles curules crearon las acciones que llevan su nombre, lo hicieron sin ser conscientes de que, con el paso del tiempo, una regulación, en aquel momento tan avanzada, se acabaría convirtiendo en una inagotable fuente de conflictos jurídicos. Dicha regulación –recuérdese– consistía básicamente en conceder a los compradores, ciudadanos romanos, que adquirirían animales y esclavos en mercados públicos de quienes normalmente no lo eran, la posibilidad de que, en el caso de que aquéllos tuvieran ciertos vicios ocultos y graves, tasados por el edicto, demandaran la rescisión del contrato, a través de la acción redhibitoria, o una reducción equitativa del precio, mediante la acción “*quantī minoris*”, también llamada estimatoria; y ello, sin necesidad de demostrar que los vendedores habían conocido dichos vicios.

Este riguroso sistema de responsabilidad objetiva del vendedor se veía compensado, estableciéndose un breve plazo para el ejercicio de las acciones edilicias, con lo que se pretendía evitar una excesiva litigiosidad en torno a la cuestión de si el vicio oculto había, o no, existido al tiempo de la celebración del contrato. Posteriormente, este régimen de responsabilidad se extendería, por obra de los compiladores justinianeos, a la venta de otro tipo de bienes; y, del *Corpus iuris civiles*, a través del tamiz del “*Droit coutumier*”, pasaría a los modernos códigos civiles, como el francés, y, por su influencia, a la mayoría de los códigos decimonónicos, europeos e iberoamericanos.

Lógicamente esta “falta de previsión” de los jurisconsultos romanos, que, si se me permite la expresión, no tenían el “don de la adivinación”, ni tenían por qué tenerlo, no merece ningún reproche, pero no parece que pueda decirse lo mismo de los redactores de los modernos códigos civiles, quienes aceptaron la regulación del saneamiento por vicios ocultos, siguiendo la tradición jurídica romana. Pero, junto a ella, incluyeron en los códigos una regulación general del contrato, alejada del espíritu casuístico romano, cuyo origen se halla básicamente en las enseñanzas de los grandes juristas Domat y Pothier (en el caso de los códigos latinos).

No repararon, así, en que con ello estaban creando problemas de coordinación entre esa regulación general del contrato, que contempla la anulación por error y la resolución por incumplimiento, con la específica disciplina legal de la compraventa, que prevé acciones propias para el supuesto de que la cosa tenga vicios ocultos, con plazos especiales, que inexorablemente son más breves que los establecidos para la anulación o resolución del contrato. De hecho, llama la atención que los codificadores franceses, al regular el contrato de compraventa, acogieran la tradición jurídica romana, prácticamente, sin discusión ninguna, sin reparar en los referidos problemas de coordinación, quizás, porque dicha regulación de la compraventa fue redactada antes que las normas generales de los contratos, que se escribieron posteriormente.

II. La cuestión es que este modo de proceder ha creado una notable inseguridad jurídica, ya que, ante la existencia de un defecto en el bien comprado, existen una pluralidad de remedios jurídicos a disposición del comprador, planteándose el problema de cuál de ellos ha de ejercitar en cada caso.<sup>1</sup>

Así, por lo que respecta al Derecho Colombiano, prescindiendo en esta breve exposición del examen de las normas de Derecho de Consumo, observamos las siguientes posibilidades:

a) El comprador que adquiere una cosa con un vicio en el que concurren los requisitos del artículo 1915 del Código Civil puede ejercitar la acción redhibitoria, a través de la cual podrá pedir la rescisión del contrato o la rebaja proporcional del precio, o solamente esto último, si el vicio no tiene la entidad suficiente para ser considerado como redhibitorio, según los artículos 1914 y 1925 del referido cuerpo legal.

---

<sup>1</sup> Constatan el problema, lo analizan con carácter exhaustivo y proponen soluciones concretas para superarlo los profesores MANTILLA ESPINOSA, F. y TERNERA BARRIOS, F.: "Las acciones del comprador insatisfecho en el Derecho colombiano: un problema de incertidumbre jurídica", en AA.VV.: *Estudios de derecho privado en homenaje a Christian Larroumet* (coordinados por F. MANTILLA ESPINOSA y C. PIZARRO WILSON), Fundación Fernando Fueyo-Universidad Diego Portales Santiago, Chile, Universidad del Rosario, Bogotá, Colombia, 2008, pp. 299-326.

En la misma obra colectiva se ocupa del problema desde la perspectiva del Derecho chileno, con igual detenimiento, CAPRILE BIERMANN, B.: "Las acciones del comprador satisfecho: el cúmulo actual (ley de protección del consumidor, vicios redhibitorios, error sustancial, resolución por incumplimiento)", "Ibidem", pp. 561-602.

Utilizo aquí el concepto de “acción redhibitoria”, tal y como lo hace el artículo 1914 del Código Civil, que se aparta, en este punto, de la tradición jurídica romana y del común de los códigos civiles europeos. El precepto, al definir la acción redhibitoria, afirma que es “la que tiene el comprador para que se rescinda la venta o se rebaje proporcionalmente el precio por los vicios ocultos de la cosa vendida”.

Es evidente que la norma está confundiendo la acción redhibitoria con los efectos del vicio redhibitorio, concurriendo el cual el comprador podrá, ciertamente, optar entre la rescisión del contrato o la reducción del precio. Pero cada una de estas pretensiones debiera haberse encauzado a través de una acción distinta: la redhibitoria, en el primer caso; y la “*quantum minoris*”, en el segundo. Será, si se quiere, una pura cuestión nominal, pero me ha parecido oportuno realizar esta precisión, con el fin de disipar las posibles confusiones en que pudiera incurrir el lector del libro, a la hora de entender las referencias que en él se contienen a la acción redhibitoria en relación con el ordenamiento jurídico español u otros europeos.

El plazo de ejercicio de las acciones edilicias es breve. A falta de disposición legal especial o estipulación en contra, la redhibitoria prescribe a los seis meses, si se trata de cosa mueble, y al año, en el caso de inmuebles, plazo que, además, no se cuenta desde el momento del descubrimiento del vicio, que, por definición, es oculto al tiempo de celebrarse el contrato, sino desde la fecha de la entrega del bien, según determina el artículo 1923 del Código Civil. Más amplio, aunque también corto, es el plazo de ejercicio de la acción “*quantum minoris*”, que el artículo 1926 del mismo Código fija en un año o diez y ocho meses, según que se trate de un bien mueble o raíz.

En las ventas mercantiles, el derecho que el artículo 934 del Código de Comercio concede al comprador del bien en el que concurren “vicios o defectos ocultos cuya causa sea anterior al contrato” para pedir “la resolución [*rectius*] rescisión] del contrato o la rebaja del precio a justa tasación” es siempre de seis meses, según resulta del artículo 938 del mismo Código.

b) Cabe también plantear la posibilidad de que el comprador pueda ejercitar las acciones generales de incumplimiento, argumentando que el vendedor no le ha entregado lo que ha comprado (es lo que en la jurisprudencia



española o italiana se llama entrega de *aliud pro alio*) o que el cumplimiento de dicha obligación es defectuoso.

Con ello podrá pedir, no ya la rescisión del contrato o una rebaja proporcional del precio, sino la resolución (siempre que el defecto sea grave), el cumplimiento forzoso del contrato (en la modalidad de sustitución o reparación del bien defectuoso) y, en su caso, la indemnización de daños y perjuicios (artículos 1546 del Código Civil y 870 del Código de Comercio).

La ventaja que obtiene con este planteamiento procesal es clara: no sólo aumenta sus posibilidades de actuación, sino que, sobre todo, se beneficia del mayor plazo de prescripción de las acciones de incumplimiento, que es de diez años (artículo 2536 del Código Civil).

Por ello, en la práctica procesal se produce una paradoja: en los litigios el régimen del saneamiento por vicios ocultos, que históricamente nació para proteger al comprador, no es invocado por éste, sino por el vendedor, con el fin de evitar la aplicación del plazo de prescripción de las acciones de incumplimiento, que son las que ejercita el comprador, cuando las acciones edilicias ya han prescrito.

Este fenómeno se puede detectar en el Derecho colombiano, en dos decisiones jurisprudenciales.<sup>2</sup>

En el caso resuelto por la Sentencia de la Corte Suprema de Casación, de 11 de septiembre de 1991, en el que la litis tenía su causa en la compra, por parte de una panificadora, de un horno, que no funcionaba bien, el adquirente ejercitó la acción de resolución del contrato, con el argumento de que no se le había entregado lo comprado, es decir, un horno en correcto estado de funcionamiento. Fue el vendedor, quien alegó la disciplina del saneamiento, argumentando la identidad entre lo comprado y lo entregado, precisamente, para intentar que se declararan prescritas las acciones edilicias. La Corte Suprema se decantó por estimar la demanda de resolución.<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> Me valgo de la exposición de las sentencias realizada por Mantilla Espinosa, F. y Ternera Barrios, F.: "Las acciones", cit., p. 307.

<sup>3</sup> C.S.J. Cas. Civ. 11 de septiembre de 1991. M.P. Alberto Ospina Botero, *G.J.*, 212, número 2451, pp. 121-145.

En cambio, en el supuesto contemplado por la Sentencia de la Corte Suprema de Casación, de 14 de enero de 2005, en el que también se discutía si la cosa entregada era la que había sido comprada o, simplemente, tenía un vicio redhibitorio, la Corte se decantó por la última solución, denegando la demanda de resolución de una máquina empacadora de bolsas de harina, que, según el actor, no lograba empacar el número de bolsas prometido. En este caso, las acciones edilicias, cuya procedencia invocaba el vendedor, habían también prescrito.<sup>4</sup>

Me parece que los casos expuestos demuestran la inseguridad en la que se mueve el operador jurídico en las reclamaciones por compra de bienes defectuosos; y, al menos, al estudiarse la jurisprudencia española, muchas veces, se tiene la sensación de que la calificación de un defecto como un vicio redhibitorio o como un caso de entrega de cosa diversa a la comprada (*“aliud pro alio”*) es un puro mecanismo procesal empleado por los Tribunales para estimar o desestimar la demanda, según les dicta su conciencia jurídica, lo que les dispensa de tener que entrar en consideraciones más profundas sobre el fondo del asunto. Se da, así, la paradoja de que un mismo defecto, como por ejemplo, la construcción de una vivienda con cemento aluminoso, se califica de una u otra manera, para fundamentar el resultado con que el Juez cree que tiene que finalizar el proceso, con la consiguiente frustración del litigante de la parte que lo pierde.

c) Pero no acaban aquí las inseguridades con las que se mueve el operador jurídico, porque el comprador de un bien defectuoso puede también acudir a las normas generales de protección del consentimiento.

Puede, así, demandar la anulación del contrato por error en la calidad del objeto, si el defecto en cuestión supone la falta de una cualidad, cuya existencia era para el comprador el motivo principal por el que quería adquirirla (la denominada causa impulsiva de la celebración del contrato) y este motivo fue conocido por el vendedor, de modo que se incorporó a la causa del negocio (artículo 1511 del Código Civil).

---

<sup>4</sup> C.S.J. Cas. Civ., 14 de enero de 2005. M.P. Edgardo Villamil Portilla. Exp. 7524.

Así mismo, cabe que demande la anulación del contrato, por dolo, si el vendedor declaró que la cosa tenía una cualidad importante, sin la cual no habría sido comprada, a sabiendas de que no la tenía, o bien no le advirtió de su inexistencia, cuando una especial disposición legal o la buena fe le impusiera un deber de informar del defecto (artículo 1515 del Código Civil).<sup>5</sup>

En ambos casos, la ventaja de acudir a la disciplina de la anulación es clara: el plazo de ejercicio de la acción es más amplio que el de las acciones edilicias: 4 años, a contar desde la celebración del contrato (artículo 1750 del Código Civil), quedando reducido a 2 años en las ventas mercantiles (artículo 900, del Código de Comercio).

III. A la vista de las ideas expuestas es claro que se impone la necesidad de delimitar los supuestos de hecho de esa pluralidad de normas que contemplan la diversidad de remedios jurídicos de que dispone el comprador de una cosa defectuosa.

Por cuanto respecta a la coordinación de la disciplina del saneamiento por vicios ocultos con las normas generales de incumplimiento, la jurisprudencia colombiana parece inclinarse por el mismo criterio imperante en la española, consistente en distinguir dos tipos de defectos: de un lado, aquéllos, que, por su importancia, hacen la cosa inútil para el uso para el que fue adquirida, en cuyo caso se entiende que el vendedor ha entregado cosa distinta a la comprada (*aliud pro alio*), por lo que pueden ejercitarse contra él las acciones generales de incumplimiento; de otro lado, los defectos de menor entidad, que son calificados como meros vicios redhibitorios, concurriendo los cuales las únicas acciones de que dispondrá el comprador serán las edilicias, con el evidente riesgo de que éstas ya estén prescritas al tiempo de la interposición de la demanda.

---

<sup>5</sup> Sobre este tema me parece especialmente interesante el trabajo de DE LA MAZA GAZMURI, I.: “Buena fe, el reverso de la moneda. A propósito del dolo por omisión y el deber precontractual de informar”, “Revista Chilena de Derecho Privado”, número 11, diciembre 2008, pp. 43-72.

Puede también verse: DE VERDA Y BEAMONTE, J.R.: *Error y responsabilidad en el contrato*, Editorial Tirant lo blanch, Valencia, 1999, pp. 80-109; más recientemente, del mismo autor: “La anulabilidad por vicios del consentimiento”, en AA.VV.: *La terminación del contrato*, Editorial Universidad del Rosario, Bogotá, 2007, pp. 73-82.

En este sentido se orienta claramente, la Sentencia de la Corte Suprema de Casación, de 14 de enero de 2005,<sup>6</sup> para la cual, ante la existencia de defectos en la cosa, la regla general será la acción redhibitoria y sólo en casos excepcionales la resolutoria, atendiendo a “la necesidad de pervivencia del contrato y las mayores exigencias sobre la magnitud del daño en la acción resolutoria”.

Más adelante, afirma lo siguiente: “La satisfacción de carencias propias con bienes que otro brinda, supone que la naturaleza del objeto cumpla las condiciones suficientes para que la necesidad se vea colmada. No obstante, el derecho reconoce que la satisfacción no siempre se logra del modo que las partes persiguen al contratar. Puede ser entonces que la cosa entregada por el vendedor no llene las expectativas contractuales, porque presenta defectos de diverso grado, todas las anomalías no son iguales, por ello, el derecho desde antiguo tiene dicho que no cualquier desarreglo causa el aniquilamiento del contrato, sino que la resolución sólo viene de alguno que por su enorme magnitud, gravedad e intensidad hace que la cosa sea absolutamente impropia para los fines del contrato, según la naturaleza de la cosa o lo que resulte de la definición contractual”.

En el concreto caso litigioso, la Corte Suprema se decantó por considerar el defecto como un simple vicio redhibitorio, lo que le permitió desestimar la demanda de resolución. Dice, así, que “el defecto era de una proporción que no justifica la resolución impetrada en la demanda, pues su dimensión no se extiende hasta los confines de la completa inutilidad, por el contrario se demostraron extensos episodios de operación regular del objeto”; y concluye: “no puede afirmarse categóricamente que su inutilidad sea ostensible, completa y definitiva”.

Sin embargo, es evidente que el criterio seguido por la Corte tiene una serie de inconvenientes que me parecen insalvables.

Ante todo, choca con el claro tenor del artículo 1915.2 del Código Civil, que califica como vicios redhibitorios, no sólo los defectos de menor importan-

---

<sup>6</sup> Uso la transcripción parcial de la sentencia que se halla en MANTILLA ESPINOSA, F. y TERNERA BARRIOS, F.: “Las acciones”, cit., pp. 319-320.

cia, sino también aquéllos, como consecuencia de los cuales “la cosa vendida no sirva para su uso natural”, es decir, los defectos de mayor magnitud, por lo que resulta arbitrario afirmar que, concurriendo un defecto de gran entidad, no procediese el ejercicio de las acciones edilicias. La misma contradicción se observa con la dicción del artículo 934 del Código de Comercio, conforme a la cual, si la cosa vendida presenta vicios “que la hagan impropia para su natural destinación o para el fin previsto en el contrato, el comprador tendrá derecho a pedir la resolución [*rectius*, rescisión] o la rebaja del precio a justa tasación”.

Pero, además, se corre el riesgo de fomentar una cierta “pereza” (si se me permite el uso de esta expresión) por parte de los Tribunales, a quienes se suministra un mecanismo procesal que les evita tener que entrar en el fondo del asunto, ya que la mera calificación del defecto como vicio redhibitorio comporta la desestimación de la demanda, si las acciones edilicias están ya prescritas. Se les dispensa, así, por ejemplo, de estudiar con mayor detalle, la cuestión de si el defecto alegado merece, o no, la calificación de tal, en atención a los propósitos prácticos perseguidos por las partes al celebrarse el contrato, o si existió, o no, al tiempo de la perfección del negocio.

A todas estas cuestiones me refiero extensamente a lo largo de la obra respecto de la cual estas breves páginas sirven de introducción.

No obstante, reitero aquí la idea que con mayor extensión explico en ella: la delimitación del supuesto de hecho de las acciones edilicias y las de incumplimiento no puede realizarse atendiendo a la mayor o menor magnitud del defecto, lo que es fuente de una insoportable inseguridad jurídica, sino en atención al carácter específico o genérico del bien sobre el que recae.<sup>7</sup>

Desde de un punto de vista conceptual, el supuesto de existencia en el bien específico vendido de un defecto, por muy grave que éste sea, no puede ser calificado como un caso de entrega de cosa diversa a la comprada, ya que el bien no puede ser de modo diferente a como lo es al tiempo de la perfección del contrato. Por ejemplo, si compro un cuadro, pensando que es de Murillo, y,

---

<sup>7</sup> En esto coincido, pues, con MANTILLA ESPINOSA, F. y TERNERA BARRIOS, F.: “Las acciones”, cit., p. 323.



posteriormente, se descubre que se trata de una obra de taller del pintor, este hecho no supone un incumplimiento de la obligación de entrega por parte del vendedor, ya que éste me habrá entregado exactamente el objeto comprado (y no me lo puede entregar de manera diferente a como lo ha hecho). Cuestión distinta es que, de haber sabido yo que el cuadro no era de la propia mano de Murillo, no lo habría comprado o habría pagado menos precio por él. Es, por ello, que en este caso, de falta de autenticidad de la obra de arte, podré ejercitar la acción redhibitoria o estimatoria (además, creo yo, de la de anulación por error, si el mismo es esencial y excusable).

En cambio, en las ventas de cosa genérica, el objeto del contrato no se determina por la individualidad física del bien, sino por la reglamentación contractual. Por ello, la falta en el bien entregado de alguna de las cualidades previstas o presupuestas por las partes al tiempo de la celebración del negocio, o lo que es lo mismo, la presencia en él de un defecto, consecuencia de una incorrecta especificación por parte del vendedor, sea aquél grave o leve, supondrá un cumplimiento defectuoso de la obligación de entrega. En consecuencia, el comprador podrá ejercitar las acciones de incumplimiento, si bien la de resolución sólo procederá, si los defectos son de tal magnitud, que hacen la cosa puesta en sus manos inútil para el fin para el que la compró; en caso contrario, deberá contentarse con acudir a la acción de cumplimiento forzoso y, si procede, a la de indemnización de daños y perjuicios; todo ello, en el más ventajoso plazo de diez años.

Se puede achacar a esta propuesta un cierto “conceptualismo”, ya que los bienes se adquieren para satisfacer necesidades, que merecen la misma protección, con independencia de que la cosa comprada sea específica o genérica. Ahora bien, en manos del legislador está adoptar soluciones como la prevista en la Convención de Viena sobre compraventa internacional de mercaderías, de 11 de abril de 1980, o en la Directiva 1999/44/CE, sobre determinados aspectos de venta y garantías de bienes de consumo, en las que se impone al vendedor la obligación de entregar un bien conforme al contrato y se establece un régimen de responsabilidad unitario frente a cualquier incumplimiento de esta obligación. Se trata de un sistema, procedente del

derecho anglosajón, menos depurado conceptualmente, pero evidentemente más práctico.<sup>8</sup>

IV. Me resta por examinar la cuestión de las relaciones entre las acciones edilicias y la de anulación por error, la cual, al igual que aquéllas, se aplica exclusivamente en las ventas de cosa específica.

Esto último me parece evidente: si yo compro un bien genérico, precisando las cualidades que debe tener y se me entrega uno que no las tiene, no existirá ningún problema de error (yo sé exactamente lo que compré), sino un defectuoso cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato.

La pregunta que surge es la siguiente: cuando en una cosa específica concurre un defecto que merece la calificación de vicio redhibitorio, según el artículo 1915 del Código Civil, pero también da lugar a un error en la calidad del objeto, a tenor del artículo 1511 del mismo Código, ¿qué acción procede, la redhibitoria o la de anulación error?

La cuestión tiene importancia práctica; y, como siempre, estriba en la distinta duración de los plazos de prescripción de las acciones, más breves en las edilicias.

Comparto la solución a la que llega la jurisprudencia española, la cual admite la compatibilidad de las acciones, permitiendo al comprador que elija la que más le convenga. La base de este razonamiento es que para los Tribunales españoles, como tendrá ocasión de ver el lector, las acciones edilicias no son acciones de anulación basadas en un vicio de consentimiento del comprador (aunque sin duda lo padecerá si el bien tiene un defecto), sino que, con arreglo a la tradición histórica, se trata de acciones que tratan de protegerle frente a la lesión económica que experimenta, por tener la cosa un defecto que disminuye su valor o la hace inútil, por lo que el precio pagado por ella es desproporcionado o excesivo. Es, por ello, que se califica a la acción redhibitoria como una

---

<sup>8</sup> Puede verse sobre esta cuestión: DE VERDA Y BEAMONTE, J.R.: “La no conformidad en la Convención de Viena”, en AA.VV.: *La terminación del contrato*, Editorial Universidad del Rosario, Bogotá, 2007, pp. 317-354.

acción rescisoria, como, por cierto, hacen los artículos 1914, 1917, y 1925 del Código Civil colombiano.<sup>9</sup>

Espero que el lector encuentre luz sobre éstas y otras cuestiones en esta obra.

---

<sup>9</sup> Es diferente la opinión de MANTILLA ESPINOSA, F. y TERNERA BARRIOS, F.: “Las acciones”, cit., pp. 323-324, para quienes la disciplina del saneamiento por vicios ocultos es “Lex specialis”, que, en consecuencia, desplaza las normas de anulación por error en calidad, pertenecientes a la teoría general del contrato.



¿Una cosa que no cumple –o cumple imperfectamente- con su función es la cosa prometida en el contrato o es una cosa distinta? ¿La *función* que debe cumplir una cosa hace parte de su *definición contractual*?

De estas preguntas que, a primera vista, pueden parecer eminentemente teóricas se desprenden consecuencias prácticas de gran importancia: ¿puede el comprador servirse de la acción por incumplimiento de la obligación de entrega o, más bien, debe reclamar por vicios ocultos o, incluso, solicitar la nulidad por error en las calidades sustanciales de la cosa? ¿Y qué decir de la posibilidad de recurrir a las garantías especiales (como la garantía por buen funcionamiento)? ¿O a las acciones propias del derecho del consumo?

Si tenemos en cuenta que estas diferentes vías le ofrecen al demandante plazos de prescripción diversos –que en Colombia van desde seis meses hasta diez años- y dan lugar a pretensiones distintas, todo abogado litigante –para no mencionar a los académicos- se verá en la inminente necesidad de preguntarse sobre las *definiciones funcionales de las cosas contractuales* y sobre la delimitación del campo de aplicación de las distintas acciones del comprador insatisfecho.

Éste es precisamente el objetivo que persigue –y, sin duda, alcanza- José Ramón de Verda y Beamonte, en su libro. En efecto, el destacado autor español emprende la ardua tarea de analizar, de forma profunda, estas acciones mediante la metodología del derecho comparado, para concluir con la propuesta de una solución equitativa y práctica que bien podría poner fin a la gran incertidumbre que genera la yuxtaposición de las acciones en los sistemas jurídicos más representativos de tradición romano-germánica.

*Saneamiento por vicios ocultos. Las acciones edilicias*, de José Ramón de Verda, es una obra inteligente, documentada y práctica, indispensable tanto para el abogado que busca soluciones para sus asuntos profesionales, como para el profesor y el estudiante de derecho que desean profundizar en la teoría de este tema que, a través de los años, siempre se ha mantenido actual.

***Fabricio Mantilla Espinosa***

Profesor de la Universidad del Rosario



UNIVERSIDAD DEL ROSARIO  
Colegio Mayor de Nuestra Señora del Rosario - 1652

